

Berechnung einer Immobilieninvestition

Berechnungsbeispiel für:

MUSTERBERECHNUNG
ZVE 80.000/Grundtabelle
3 % Tilgung - Marktmiete 7 €/ qm

überreicht von:

ÖKO-ARCHITEKTENHAUS
Uwe Melzer
Kandelweg 8

78628 Rottweil

Telefon: 0741-9422663
Fax: 0741-57067

E-mail: info@oeko-architektenhaus.de

berechnet am:

02.12.2009



Wohnungsdaten / Steuerliche Daten			
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig - 03 - vermietet			
Notarieller Kaufpreis	258.312 €	Investitionsbeginn	01.01.2010
davon nachtr. Herst.kosten	227.315 €	Kauftermin	01.12.2009
Fläche	112,80 qm	Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010
		Modernisierungsende	31.12.2010
Anfängl. Kaltmiete Einheit pro Monat	790 €	Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat	67 €
Zu verst. Einkommen in 2010	80.000 €	Veranlagung nach	Grundtabelle
Kirchensteuer	8 %		

Ermittlung der Gesamtkosten / Finanzierung	
Notarieller Kaufpreis	258.312 €
+ Nebenkosten	20.901 €
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	279.213 €
- Eigenkapital	27.405 €
Bruttodarlehen	251.808 €

Liquiditätsbetrachtung in der Erwerbsphase 2010	
Eigenkapital	27.405 €
+ laufende Ausgaben (z.B. Zins, Nebenkosten, etc.)	7.156 €
- Steuererstattung aus 36.624 € Werbungskosten/Abschreibung	17.225 €
Eigenkapitaleinsatz nach Steuern	17.336 €

Voraussichtliche monatliche Liquidität in den ersten 5 Jahren der Vollvermietung (in €)

	2011	2012	2013	2014	2015
Überschuß nach Steuern	21	111	97	83	68

Wohnungsdaten**Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig - 03 - vermietet**

Notarieller Kaufpreis	258.312 €	Investitionsbeginn	01.01.2010
davon nachtr. Herst.kosten	227.315 €	Kauftermin	01.12.2009
Fläche	112,80 qm	Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010
		Modernisierungsende	31.12.2010
Anfängl. Kaltmiete Einheit pro Monat	790 €	Nebenkosten inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat	67 €

Steuerliche Daten**MUSTERBERECHNUNG ZVE 80.000/Grundtabelle**

Zu verst. Einkommen in 2010	80.000 €	Veranlagung nach	Grundtabelle
Kirchensteuer	8 %		

Geplante Finanzierung

Barkapital (9,82 % vom Kaufpreis inkl. Nebenkosten) 27.405 €

Darlehen	Zins % p.a.	Auszahl. %	Festzeit JJ/MM	Tilgung % p.a.	Eff.zins *) % p.a.	Belastung p.m.	Darlehen brutto
Annuitätendarl.	4,200	100,000	10/0	3,000	4,28	1.511 €	251.808 €
Gesamtmittel							279.213 €

*) Anfänglicher Effektivzins (PAngV) auf Festzeit und Vollauszahlung zum Darlehensbeginn. (Für Annuitätendarlehen wird außerdem ein anfänglicher Tilgungssatz von 1% p.a. unterstellt.)

1. - 5. Jahr: Voraussichtliches steuerliches Ergebnis (in € p.a.)		2010	2011	2012	2013	2014
Investitionsbeginn	01.01.2010					
Kauftermin	01.12.2009					
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010					
Modernisierungsende	31.12.2010					
Zu verst. Einkommen vor Investition		80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
- Finanzierungsvermittlung		5.166				
- Maklercourtage (Vermietung)		2.819				
- nicht umlagefähige Nebenkosten			257	257	257	257
- Darl.zinsen bis Vollauszahlung		7.106				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung		29	10.430	10.100	9.756	9.397
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 10.849 € *)		23	271	271	271	271
- AfA nachtr. Herst.kosten §7h,i EStG, Basis: 238.680 € *)		21.481	21.481	21.481	21.481	21.481
+ Mieteinnahmen Wohnung			7.106	9.475	9.475	9.475
Zu verst. Einkommen nach Investition		43.376	54.667	57.366	57.710	58.069
ESt vor Investition gemäß Grundtabelle		25.428	25.428	25.428	25.428	25.428
ESt nach Investition gemäß Grundtabelle		10.252	14.788	15.921	16.066	16.216
Kürzung ESt		15.176	10.640	9.507	9.362	9.212
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %		835	585	523	515	507
Kürzung Kirchensteuer 8,00 %		1.214	851	760	748	736
Steuererstattung gesamt		17.225	12.076	10.790	10.625	10.455

*) Erläuterung der AfA-Basis im Plan "Ermittlung Bemessungsgrundlage Abschreibung"

Eine Rückwirkung einer Änderung der Kirchensteuerschuld auf die Einkommensteuer wird nicht berücksichtigt.

6. - 10. Jahr: Voraussichtliches steuerliches Ergebnis (in € p.a.)						
		2015	2016	2017	2018	2019
Investitionsbeginn	01.01.2010					
Kauftermin	01.12.2009					
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010					
Modernisierungsende	31.12.2010					
Zu verst. Einkommen vor Investition		80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
- nicht umlagefähige Nebenkosten		257	257	257	257	257
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung		9.024	8.633	8.227	7.802	7.360
- AfA nach §7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%) Basis: 10.849 € *)		271	271	271	271	271
- AfA nachtr. Herst.kosten §7h,i EStG, Basis: 238.680 € *)		21.481	21.481	21.481	16.708	16.708
+ Mieteinnahmen Wohnung		9.475	10.186	10.423	10.423	10.423
Zu verst. Einkommen nach Investition		58.442	59.544	60.187	65.385	65.827
ESt vor Investition gemäß Grundtabelle		25.428	25.428	25.428	25.428	25.428
ESt nach Investition gemäß Grundtabelle		16.373	16.836	17.106	19.289	19.474
Kürzung ESt		9.055	8.592	8.322	6.139	5.954
Kürzung Solidaritätszuschlag 5,50 %		498	473	458	338	327
Kürzung Kirchensteuer 8,00 %		724	687	665	491	476
Steuererstattung gesamt		10.277	9.752	9.445	6.968	6.757

*) Erläuterung der AfA-Basis im Plan "Ermittlung Bemessungsgrundlage Abschreibung"

Eine Rückwirkung einer Änderung der Kirchensteuerschuld auf die Einkommensteuer wird nicht berücksichtigt.

1. - 5. Jahr: Voraussichtliche Liquiditätsentwicklung (in € p.a.)		2010	2011	2012	2013	2014
Investitionsbeginn	01.01.2010					
Kauftermin	01.12.2009					
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010					
Modernisierungsende	31.12.2010					
- Barkapital (1. Zahlung zum 01.01.2010)		27.405				
- Darl.zinsen bis Vollauszahlung		7.106				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung		29	10.430	10.100	9.756	9.397
- Tilgung		21	7.702	8.032	8.376	8.735
- nicht umlagefähige Nebenkosten			257	257	257	257
- Instandhaltungsrücklage			541	541	541	541
+ Kaltmiete Wohnung			7.106	9.475	9.475	9.475
Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung)		-34.561	-11.824	-9.455	-9.455	-9.455
+ Steuererstattung		17.225	12.076	10.790	10.625	10.455
Zuzahlung nach Steuern		17.336				
Überschuß nach Steuern			252	1.335	1.170	999
Überschuß monatlich			21	111	97	83

6. - 10. Jahr: Voraussichtliche Liquiditätsentwicklung (in € p.a.)

	2015	2016	2017	2018	2019
Investitionsbeginn	01.01.2010				
Kauftermin	01.12.2009				
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2010				
Modernisierungsende	31.12.2010				
- Darl.zinsen ab Vollauszahlung	9.024	8.633	8.227	7.802	7.360
- Tilgung	9.108	9.499	9.905	10.330	10.772
- nicht umlagefähige Nebenkosten	257	257	257	257	257
- Instandhaltungsrücklage	541	541	541	541	541
+ Kaltmiete Wohnung	9.475	10.186	10.423	10.423	10.423
Überschuß vor Steuern (- = Zuzahlung)	-9.455	-8.745	-8.508	-8.508	-8.508
+ Steuererstattung	10.277	9.752	9.445	6.968	6.757
Zuzahlung nach Steuern				1.540	1.750
Überschuß nach Steuern	822	1.007	937		
Zuzahlung monatlich				128	146
Überschuß monatlich	68	84	78		

Liquiditätsplan (in €)

Jahr	Gesamt-einnahmen jährlich	Gesamt-ausgaben jährlich	Saldo Einnahmen/Ausgaben jährlich	Gesamte steuerl. Auswirkung jährlich	Liquidität nach Steuern jährlich	Liquidität nach Steuern monatlich	Gesamt-schuld rest- zum Jahresende
2010	0	-34.561	-34.561	17.225	-17.336	-1.445	251.787
2011	7.106	-18.930	-11.824	12.076	252	21	244.085
2012	9.475	-18.930	-9.455	10.790	1.335	111	236.053
2013	9.475	-18.930	-9.455	10.625	1.170	97	227.677
2014	9.475	-18.930	-9.455	10.455	999	83	218.942
2015	9.475	-18.930	-9.455	10.277	822	68	209.834
2016	10.186	-18.930	-8.745	9.752	1.007	84	200.335
2017	10.423	-18.930	-8.508	9.445	937	78	190.430
2018	10.423	-18.930	-8.508	6.968	-1.540	-128	180.100
2019	10.423	-18.930	-8.508	6.757	-1.750	-146	169.328
2020	10.423	-18.930	-8.508	6.537	-1.971	-164	158.095
2021	11.204	-18.930	-7.726	5.935	-1.791	-149	146.381
Summe:	108.088	-242.796	-134.708	116.840	-17.868		

Berechnungsgrundlagen - Objekt
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Objekt allgemeine Angaben

Objekt:	Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig	Investitionsbeginn:	01.01.2010
Einheit:	03	Kauftermin:	01.12.2009
Vorhaben:	Altbausanierung	Übergang Nutzen/Lasten:	31.12.2010
Nutzung:	vermietet	Modernisierungsende:	31.12.2010
		Betrachtungsende:	31.12.2021
Notarieller Kaufpreis:	258.312 €	Gesamtkosten:	279.212,71 €
Fläche:	112,80 qm		
Typ Einheit:	3-Zimmer-Wohnung	Typ Garage:	
Reservierungsstatus:			

Berechnungsgrundlagen - Objekt
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Kostenaufteilung

Kaufpreis

Kaufpreis Altbaubsubstanz	4,00 %	10.332,48 €
+ Grundstückskosten:	8,00 %	20.664,96 €
+ nachtr. Herst.kosten	88,00 %	227.314,56 €

= Notarieller Kaufpreis:	100,00 %	258.312,00 €
+ Summe Zusatzkosten:		20.900,71 €

= Gesamtkosten:		279.212,71 €
-----------------	--	--------------

Zeitliche Aufteilung der Bemessungsgrundlage für Abschreibung und Förderung

	Jahr		Altbausanierung
	2009	0,00 %	0,00 €
	2010	100,00 %	238.680,29 €

Bemessungsgrundlage:	238.680,29 €	davon aufgeteilt:	100,00 %	238.680,29 €
----------------------	--------------	-------------------	----------	--------------

Berechnungsgrundlagen - Objekt
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Abschreibungen

Altbau

Bemessungsgrundlage:	10.849,10 €
Abschreibung:	§7 Abs. 4 EStG (lin. 2,5%)

Altbausanierung

Bemessungsgrundlage:	238.680,29 €
Abschreibung:	§7h,i EStG

Berechnungsgrundlagen - Objekt
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Zusatzkosten

Teilweise AfA - fähige Kosten

	bez. auf notariellen Kaufpreis	Höhe absolut
Grunderwerbssteuer	3,50 %	9.041 €
Notarkosten für Erwerb	1,50 %	3.875 €

Sofort abzugsfähige Werbungskosten

	bez. auf notariellen Kaufpreis	Höhe absolut
Finanzierungsvermittlung	2,00 %	5.166 €
Maklercourtage (Vermietung)	1,09 %	2.819 €

Berechnungsgrundlagen - Objekt
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Kaltniete / Miete Garage

Kaltniete Einheit

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.04.2011	789,60 €	7,00 €	%	€		60
01.04.2016	868,56 €	7,70 €	%	€		60
01.04.2021	955,42 €	8,47 €	%	€	12	60

Berechnungsgrundlagen - Objekt
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

Nebenkosten / Instandhaltungsrücklage

Nicht umlagefähige Nebenkosten

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.01.2011	21,42 €	0,19 €	%	€		

Instandhaltungsrücklage

ab	Anfangswert pro Monat	Anfangswert p.m./qm	Dynamik pro- zentual	Dynamik absolut	Phasen- dauer in Monaten	Anzahl Phasen
01.01.2011	45,12 €	0,40 €	%	€		

Ermittlung Bemessungsgrundlage Abschreibung (in €)
Erich-Zeigner-Allee 16, 04229 Leipzig

	gesamt	Grundstücks- anteil	Altbau	nachträgl. Herst.kosten
Notarieller Kaufpreis	258.312	20.665	10.332	227.315
+ Grunderwerbssteuer	9.041	723	362	7.956
+ Notarkosten für Erwerb	3.875	310	155	3.410
Anschaffungskosten (inkl. Grundstück)	271.228			
Grundstücksanteil		21.698		
Bemessungsgrundlage Abschreibung Altbau			10.849	
Bemessungsgrundlage Abschreibung nachtr. Herst.kosten				238.680

Haftungsvorbehalt**Allgemeine Bemerkung**

Die Berechnung zeigt den modellhaften Investitionsverlauf anhand der eingegebenen Daten. Für den Eintritt der zugrundeliegenden Annahmen können wir keine Haftung übernehmen.

Die Berechnung ist umfassend und detailliert. Sie geht jedoch von bestimmten Annahmen aus, die vom Programm nur begrenzt überprüfbar sind. Insbesondere die Gültigkeit der zugrundegelegten Konditionen kann zum Berechnungszeitpunkt nicht überprüft werden.

Alle Zahlen und Rechenergebnisse wurden sehr sorgfältig ermittelt und basieren grundsätzlich auf den Exposéangaben, den aktuellen Steuergesetzen und Zinskonditionen der Banken, sowie Ihren persönlichen Auskünften bzgl. der Einkommens- und Vermögensverhältnisse zum Zeitpunkt der Berechnung. Eine Gewähr für dieses Berechnungsbeispiel kann wegen möglicher Rechenfehler, Änderungen der Steuergesetze, Zinskonditionen und Ihrer persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht übernommen werden. Der Exposéhersteller weist darauf hin, daß es sich hierbei um ein unverbindliches Rechenbeispiel handelt.

DIESE BEISPIELRECHNUNG STELLT WEDER EINE STEUER- NOCH EINE RECHTSBERATUNG DAR !!

**ÖKO-ARCHITEKTENHAUS**

Uwe Melzer
Kandelweg 8, D-78628 Rottweil
Telefon: 0176-82119985, Fax: 0741/57067
E-Mail: info@oeko-architektenhaus.de
Internet: www.oeko-architektenhaus.de